



Vente immobilière

Par Valy82

Bonjour, j'ai vendu ma maison en janvier 2026 et il y a une semaine les acheteurs m'ont envoyé un mail m'indiquant que dès le début ils avaient constaté des fissures sur l'extérieur de la maison je peux jurer n'avoir jamais vu ce qu'il décrivent il m'indique qu'ils vont faire intervenir un expert je ne dors plus depuis ce message je suis très inquiète qu'il leur arrive quelque chose si c'est fissures sont graves et aussi que pourrait-il se passer pour moi comment prouver ma bonne foi car je n'aurais jamais vendu sachant qu'un problème pouvait se poser vont-ils m'envoyer le rapport d'expertise même si les fissures ne sont pas graves puis-je leur en faire à la demande je vous remercie si vous pouvez m'aider car je suis complètement perdu bien cordialement

Par Isadore

Bonjour,

Si vous avez vendu en tant que particulier, l'acte de vente vous exonère très probablement de la garantie des vices cachés (les notaires mettent systématiquement une clause en ce sens).

Par ailleurs vous n'avez pas l'obligation de garantir des vices apparents. Des fissures ne sont pas un vice caché.

Vous n'avez rien à prouver : la charge de la preuve repose sur les acquéreurs.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Quelle est la date de construction de la maison : plus ou moins de 10 ans ?

Par Marck_ESP

Bienvenue,

Je vous conseille d'attendre le rapport d'expertise, ne vous affolez pas excessivement.

Effectivement, la clause d'exonération (ou de non-garantie) des vices cachés insérée dans l'acte de vente est en principe valable.

Si la fissure était visible à l'œil nu lors des visites, ils auraient dû le constater à l'époque, être considérée comme un vice apparent. La garantie des vices cachés ne peut pas s'appliquer, et la clause n'a même pas besoin d'être débattue. L'acheteur est censé avoir acheté en l'état.

Il faudrait que vous ayez délibérément rebouché, masqué avec un enduit ou repeint la zone avant les visites pour dissimuler une fissure structurelle, dans ce cas, il y aurait dol (dissimulation trompeuse) et la clause sauterait.

PS/ N'hésitez pas à missionner une contre expertise si besoin.